

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2021 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	544.980.615	555.210.888
Finansal Yatırımlar	11	225.320.692	171.172.146
Ticari Alacaklar		37.574.315	39.692.403
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	1.678.284	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	35.896.031	39.692.403
Diğer Alacaklar		18.387.557	21.274.563
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	0	2.386.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	18.387.557	18.887.766
Türev Araçlar		0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	0
Stoklar	8	1.567.378.523	1.321.556.972
Peşin Ödenmiş Giderler		24.283.675	21.401.003
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	4.385.083	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	19.898.592	21.401.003
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	3.237.415	2.507.755
Diğer Dönen Varlıklar	10	97.343.238	90.780.551
ARA TOPLAM		2.518.506.030	2.223.596.281
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.518.506.030	2.223.596.281
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0
Stoklar	8	0	343.820.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.859.708.258	1.859.708.258
Maddi Duran Varlıklar	13	1.308.890.397	1.314.130.995
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		18.112.890	19.921.688
Şerefiye	14	8.536.542	10.076.570
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		9.576.348	9.845.118
Peşin Ödenmiş Giderler		45.367	66.325
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	45.367	66.325
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	1.771.348	1.986.218
Diğer Duran Varlıklar	10	91.842.320	111.707.630
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.280.791.315	3.651.761.939
TOPLAM VARLIKLAR		5.799.297.345	5.875.358.220
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	0	10.316
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	195.914.067	198.345.883
Ticari Borçlar		60.417.345	71.424.497
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	60.417.345	71.424.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	4.343.963	2.094.094
Diğer Borçlar		299.242.619	281.518.573
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	263.147.757	243.706.693
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	36.094.862	37.811.880
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		511.232.431	122.197.269
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	511.232.431	122.197.269
Türev Araçlar		0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	312.724
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.557.228	2.179.670
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.678.469	1.300.911
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	878.759	878.759
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
ARA TOPLAM		1.073.707.653	678.083.026
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.073.707.653	678.083.026
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			

Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	330.782.093	393.299.257
Ticari Borçlar		806.790.655	961.061.713
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	806.790.655	961.061.713
Diğer Borçlar		850.437	813.606
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	850.437	813.606
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	343.896.037
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	0	343.896.037
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.826.228	3.737.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	3.826.228	3.737.311
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.142.249.413	1.702.807.924
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.215.957.066	2.380.890.950
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.583.388.899	3.494.095.528
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	-3.364.272
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.247.089.445	1.249.680.142
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.247.089.445	1.249.680.142
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	1.252.993.266	1.252.993.266
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-5.903.821	-3.313.124
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		41.243.984	41.243.984
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.695.822.705	1.078.281.691
Net Dönem Karı veya Zararı		91.884.068	617.541.014
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-48.620	371.742
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.583.340.279	3.494.467.270
TOPLAM KAYNAKLAR		5.799.297.345	5.875.358.220

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	284.282.463	282.168.335
Satışların Maliyeti	19	-205.098.355	-157.751.049
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		79.184.108	124.417.286
BRÜT KAR (ZARAR)		79.184.108	124.417.286
Genel Yönetim Giderleri	20	-5.166.556	-4.961.187
Pazarlama Giderleri	20	-5.379.309	-5.585.097
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	56.085.787	45.990.292
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-35.575.333	-43.883.192
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		89.148.697	115.978.102
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		89.148.697	115.978.102
Finansman Gelirleri	22	29.238.917	5.101.042
Finansman Giderleri	22	-27.350.544	-37.918.308
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		91.037.070	83.160.836
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		303.269	-5.193.321
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	303.269	-5.193.321
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		91.340.339	77.967.515
DÖNEM KARI (ZARARI)		91.340.339	77.967.515
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-543.729	-655.332
Ana Ortaklık Payları		91.884.068	78.622.847
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	0,25200000	0,21600000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-2.072.558	1.058.711
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.590.697	1.323.389
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		518.139	-264.678
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	23	518.139	-264.678
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.072.558	1.058.711
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		89.267.781	79.026.226
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-420.362	-613.320
Ana Ortaklık Payları		89.688.143	79.639.546

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		71.266.184	90.806.219
Dönem Karı (Zararı)		91.340.339	77.967.515
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		20.853.345	22.338.808
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19, 20	7.042.925	4.480.274
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-721.588	104.610
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-721.588	104.610
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-1.306.431	371.728
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	8.938.065	14.372.164
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		5.847.729	-2.218.718
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-607.339	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11	-607.339	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-97.854	5.228.750
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		1.757.838	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-39.503.416	-13.052.016
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		2.839.676	-21.652.980
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-40.213.292	-3.953.072
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		97.998.539	70.958.734
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-165.278.210	-85.923.863
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		45.139.125	28.507.720
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		45.139.125	28.507.720
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		20.010.746	-988.555
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		72.690.268	87.254.307
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-694.424	-227.087
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-729.660	3.778.999
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		4.963.116	-15.939.014
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		172.960	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	122.000	0
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		50.960	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.924.327	-14.838.391
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-1.924.327	
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-14.838.391
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	0	-3.231.565
Alınan Faiz	22	6.714.483	2.130.942
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-86.459.573	-59.184.625
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	0	619.086.251
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-70.807.025	-661.767.770
Ödenen Faiz	22	-15.652.548	-16.503.106
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-10.230.273	15.682.580
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-10.230.273	15.682.580
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		555.210.888	484.387.988
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		544.980.615	500.070.568

Önceki Dönem
01.01.2020 - 31.03.2020

Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Dönem Başı Baklıyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	824.182.514	-2.220.709				29.488.673	778.658.684	311.378.318	2.448.836.177		796.599	2.449.632.776	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																	
Diğer Düzeltmeler																	
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																	
Transferler											311.378.318	-311.378.318	0			0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)													0				
Dönem Kan (Zararı)																	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						1.016.699						78.622.847	78.622.847		-655.332	77.967.515	
Sermaye Arttırımı													1.016.699		42.012	1.058.711	
Sermaye Azaltımı																	
Sermaye Avansı																	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																	
Kar Payları																	
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																0	
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																	
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Kazay																0	
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																	
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																	
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazancı (Kayıp)) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																	
Dönem Sonu Baklıyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	824.182.514	-1.204.010				29.488.673	1.090.037.002	78.622.847	2.528.475.723		183.279	2.528.659.002	

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Dönem Başı Baklıyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	1.252.993.266	-3.313.124				41.243.984	1.078.281.691	617.541.014	3.494.095.528		371.742	3.494.467.270	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																	
Diğer Düzeltmeler																	
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																	
Transferler											617.541.014	-617.541.014	0				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)													0				
Dönem Kan (Zararı)																	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						-2.590.697							-2.590.697		123.367	-2.467.330	
Sermaye Arttırımı														0			
Sermaye Azaltımı																	
Sermaye Avansı																	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Dönemde Odenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0
	Dönem Sonu Bakıylar		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	1.252.993.266	-5.903.621			41.243.984	1.695.622.705	91.894.068	3.583.388.899	-48.620	3.583.340.279